

CONTRAT DE RESERVATION

Régi par les articles L.261-15 et R.261-25 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1

La **société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER**
Société Actions Simplifiée au capital de 30.000.000€
Dont le siège social est 17, rue Vénizélos à MONTIGNY LES METZ (57 950)
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de METZ sous le n°353 708 746
Ou toute société qui se substituerait à elle.

Ci-après dénommée le « **RESERVANT** »

Elle-même représentée par

Et

2

ACQUEREUR	CO-ACQUEREUR
NOM :	NOM :
Nom de jeune fille :	Nom de jeune fille :
Prénom :	Prénom :
Adresse :	Adresse :
.....
Date de naissance :	Date de naissance :
Lieu de naissance :	Lieu de naissance :
Profession :	Profession :
Nationalité :	Nationalité :
Téléphone :	Téléphone :
E-mail :	E-mail :
.....
Régime matrimonial adopté :	Régime matrimonial adopté :
<input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> PACS	<input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> PACS
<input type="checkbox"/> Autres.....	<input type="checkbox"/> Autres.....
Contrat reçu par Maître.....	Contrat reçu par Maître.....
le.....modifié le.....	le.....modifié le.....
Divorcé letribunal.....	Divorcé letribunal.....
<input type="checkbox"/> Veuf(ve) de M./Mme.....	<input type="checkbox"/> Veuf(ve) de M./Mme.....
Date du décès : .../.../..... Lieu du décès :	Date du décès : .../.../..... Lieu du décès :
.....

SOCIETE

DENOMINATION :

Siège social :

.....

Capital :

Numéro SIREN :

Greffe d'immatriculation :

Représentant :

(joindre copie des statuts de la société ainsi qu'un extrait Kbis)

Ci-après dénommé le "**RESERVATAIRE**

EXPOSE

Préalablement à la convention ci-après établie, il est exposé ce qui suit :

Schéma de démembrement de la copropriété

Afin de répondre aux besoins en matière de construction et de gestion de logements locatifs du secteur intermédiaire ou social, financés par des prêts locatifs à vocation sociale, le **RESERVANT** a développé un schéma de cofinancement d'opérations en associant un ou des investisseurs privés aux efforts mis en œuvre par les organismes à vocation sociale de type H.L.M., dont l'objet social est notamment de gérer ce type de logements dans le respect de l'ensemble des règles y afférentes relatives aux plafonds de loyers et plafonds de ressources des locataires.

Ce schéma de cofinancement consiste, pour chaque opération, à procéder à un démembrement de propriété des logements concernés entre :

- un usufruit à durée fixe, cédé à des bailleurs institutionnels qui assureront la gestion locative de ces logements sur une période de VINGT (20) ANS,

- la nue-propriété, étant cédée lot par lot, à un ou des investisseurs à long terme, ayant vocation à devenir pleinement propriétaire des biens immobiliers concernés lors de l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE.

Le **RESERVANT** a vendu aux termes d'actes, reçus par Maître Bertrand LUCAS, Notaire à PARIS (1^{er} arrondissement), 3 rue de Turbigo, en dates du 23 décembre 2019 et du 13 mai 2020 à la société dénommée "IMMOBILIERE 3 F", Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 214.879.299,20 €, dont le siège est à PARIS 13^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75013), 159 rue NATIONALE, identifiée au SIREN sous le numéro 552141533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, l'USUFRUIT TEMPORAIRE de trente-sept (37) logements dépendant du programme immobilier ci-dessous visé, pour une durée de VINGT (20) années entières et consécutives à compter de la date de livraison des Biens (en ce compris l'ensemble du programme immobilier) à l'USUFRUITIER (Immobilière 3F).

En conséquence, l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** des BIENS a été cédé à l'**USUFRUITIER** pour une durée expirant de plein droit au terme d'un délai de **VINGT (20) ANNEES entières et consécutives courant à compter de la date de Livraison des BIENS à l'USUFRUITIER** (ou à compter de la date à laquelle cette Livraison serait réputée être intervenue en cas de défaillance du **RESERVATAIRE** à prendre Livraison).

En conséquence, l'USUFRUIT qui a été cédé expirera à minuit, le jour du **20ème anniversaire de la Livraison des BIENS**, quand bien même il ne s'agirait pas d'un jour ouvré ou ouvrable.

Dès lors que la Livraison des BIENS sera constatée amiablement entre les parties, la date de signature du procès-verbal de Livraison des BIENS constituera le point de départ de la durée de vingt ans susvisée ; en pareil cas, il sera déposé, à la requête des Parties aux frais du **RESERVANT**, au rang des minutes du Notaire rédacteur de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, un exemplaire original ou une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal de Livraison des BIENS, et ce, dans les SOIXANTE (60) Jours suivant la régularisation dudit procès-verbal.

L'USUFRUITIER a conféré, à titre de mandat d'intérêt commun et aux termes même de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, tous pouvoirs au **RESERVANT** à l'effet de régulariser, en son nom et pour son compte, ledit acte de dépôt de pièces.

Etant expressément convenu que le **RESERVANT** pourra procéder seul, à ses frais, au dépôt au rang des minutes dudit Notaire, savoir :

- En cas d'opposition de l'USUFRUITIER à régulariser l'acte de dépôt de pièces précité : d'un exemplaire original ou d'une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal de Livraison des BIENS qui aurait été néanmoins établi contradictoirement entre les Parties ;
- En cas de difficultés de Livraison et de recours à la procédure de l'homme de l'art: d'un exemplaire original ou d'une copie certifiée conforme à l'original du rapport établi par ledit homme de l'art ;
- En cas d'absence de l'**USUFRUITIER** aux opérations de constatation de l'achèvement et de livraison des BIENS :
 - o des copies certifiées conformes aux originaux des deux courriers adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre procédé présentant des garanties équivalentes) par le **RESERVANT** à l'**USUFRUITIER** invitant celui-ci à venir constater l'achèvement des BIENS et à en prendre possession, accompagnées des copies de leur avis de dépôt auprès des services postaux (ou de toutes autres pièces permettant de justifier de l'envoi effectif desdits courriers),
 - o d'une copie du procès-verbal d'huissier attestant de l'absence de l'**USUFRUITIER** à la deuxième convocation qui lui aura été adressée,
 - o et d'une copie du procès-verbal de livraison alors dressé par le seul **RESERVANT**.

Etant entendu que dans ces deux dernières hypothèses, le point de départ de la durée de **vingt ans** susvisée correspondra à la date à laquelle la Livraison sera alors réputée être intervenue.

Le **RESERVANT** s'oblige à faire, à ses frais, son affaire personnelle de la communication aux **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** de l'acte de dépôt de pièces qui aura été établi dans les conditions ci-dessus.

A l'expiration de l'**USUFRUIT** qui aura été cédé, le ou les **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** recouvreront, de plein droit et sans avoir à accomplir quelque formalité que ce soit, la pleine propriété des BIENS, à charge pour l'**USUFRUITIER** de remettre gracieusement à ceux-ci les clefs et autres dispositifs commandant l'accès aux BIENS, avec tous codes correspondants.

Le **RESERVATAIRE** aux présentes ou **NU-PROPRIETAIRE** s'est déclaré intéressé par l'acquisition en état futur d'achèvement de la **NUE PROPRIETE** de lots du programme immobilier. En conséquence, il s'est rapproché du **RESERVANT** afin de régulariser un contrat de réservation préalable à la signature d'un acte authentique qui comportera vente en état futur d'achèvement portant sur la **NUE PROPRIETE** des lots ci-après désignés, lesquels lots se trouveront grevés d'un **USUFRUIT TEMPORAIRE** au bénéfice de l'**USUFRUITIER**, exploitant locatif.

Les rapports entre **USUFRUITIER** et **NU-PROPRIETAIRE** seront définis aux termes des Présentes selon les principes arrêtés ci-après et repris dans l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement.

Il est ici précisé que les ventes de la **NUE PROPRIETE** des BIENS ne seront signées qu'après la signature par l'**USUFRUITIER** de l'acte authentique constatant la vente de l'**USUFRUIT**.

Compte-tenu des particularités du dispositif, il est ici précisé que l'acquisition de la **NUE-PROPRIETE** n'est pas éligible au dispositif de réduction d'impôts dit Pinel.

I – OBJET

Le **RESERVANT** projette d'édifier un immeuble sur un terrain situé 1-3 rue Maria Helena Vieira da Silva – 75014 (Paris), cadastré section DK numéro 46. Le **RESERVANT** s'est rendu propriétaire du terrain d'assiette de cet immeuble par acte reçu par Me Bertrand LUCAS, Notaire à Paris (1^{er} arrondissement), en date du 17 décembre 2018 et par acte confirmatif reçu par Me Bertrand LUCAS, Notaire à Paris (1^{er} arrondissement) le 12 décembre 2019.

Ledit immeuble comprend 37 logements répartis sur un bâtiment, sans place de stationnement.

Cet immeuble sera soumis au statut de la copropriété.

Le **RESERVANT** a obtenu un Permis de Construire, valant Permis de démolir, le 18 mars 2018 sous le numéro PC 075 114 17 V0020, autorisant la réalisation de l'immeuble.

Du fait de la production de deux arrêtés correctifs, corrigeant des erreurs dans l'arrêté délivré le 18 mars 2018, ce permis a été affiché le 3 mai 2018, tel que cet affichage a été constaté par trois constats d'huissier en date du 4 mai 2018, du 4 juin 2018 et du 4 juillet 2018.

Le **RESERVANT** a déposé un dossier de demande de permis de construire modificatif le 12 juillet 2019 sous le numéro PC 075 114 17 V0020 M01, dont l'objet est notamment de modifier les emprises projetées des étages R+5 et R+6. Il a été délivré en date du 25 octobre 2019.

L'affichage dudit Permis de construire modificatif a été constaté les 6 novembre et 6 décembre 2019 et le 6 janvier 2020.

L'attestation de non-recours et non retrait concernant le Permis de construire et le Permis de construire Modificatif a été délivrée en date du 14 avril 2020.

Le **RESERVATAIRE**, après avoir pris connaissance :

- a) de la notice descriptive sommaire ci-annexée,
- b) du plan de réservation prévisionnel du (des) lot(s) choisi(s) ci-annexé (appartement et/ou stationnement),
- c) du plan masse prévisionnel ci-annexé,

a demandé au **RESERVANT** de bénéficier de la réservation des lots, désignés à l'article IV, dépendant de l'immeuble ci-dessus décrit sommairement.

Le **RESERVATAIRE** déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le **RESERVANT** se propose d'édifier.

Il est précisé qu'en aucun cas les documents de publicité du projet (plaquette de présentation, tracts, panneaux d'affichage, lignages internet etc...) ne revêtent un caractère contractuel.

II – DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

1 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES REGISSANT LA RELATION ENTRE NU-PROPRIETAIRE(S) ET USUFRUITIER :

Le présent contrat de réservation a également lieu sous les conditions particulières ci-après destinées à définir les relations juridiques entre l'**USUFRUITIER** et le ou les **NUS-PROPRIETAIRES** pendant la durée de l'**USUFRUIT**.

Jusqu'à la date d'extinction du démembrement de propriété auquel les BIENS seront soumis, les relations de l'**USUFRUITIER** et du ou des **NU(S) PROPRIETAIRES** seront réglées conformément aux principes ci-après définis.

Etant expressément convenu :

- qu'il sera fait application de l'ensemble des dispositions du Code civil applicables en pareille matière, pour autant, pour celles supplétives de la volonté des parties, qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions des présentes, lesquelles prévaudront en tout état de cause,
- que l'**USUFRUITIER** sera, aux termes même de la Vente, expressément dispensé de fournir caution et de dresser l'état des BIENS, par dérogation aux articles 600 et 601 du Code Civil. La consistance de ceux-ci étant réputée suffisamment définie par les plans, notice descriptive et tableau de surface qui seront annexés à l'Acte authentique de Vente.

2 - EXPLOITATION LOCATIVE DES BIENS DEMEMBRES

2.1 - Maintien de l'affectation locative sociale des BIENS pendant la durée du démembrement de propriété

L'**USUFRUITIER** a déclaré et a garanti aux termes de son acte de vente en l'état futur d'achèvement qu'il s'oblige :

- Conformément aux dispositions de l'alinéa 10 du I de l'article 278 sexies du Code général des impôts, à affecter les BIENS, après achèvement et pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** qui lui aura été cédé, à une exploitation locative conventionnée, dans les conditions de l'article L 351-2 3°/ du Code de construction et de l'habitation (ou dans celles de tous textes subséquents le modifiant),
- conformément aux dispositions dudit alinéa 10 du I de l'article 278 sexies du Code général des impôts, à régulariser pour ce faire une convention avec l'Etat, établie en application des dispositions des articles L 351-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (ci-après la convention "APL"), ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement pour les occupants des BIENS satisfaisant aux conditions de ressources requises, pour une durée expirant au plus tard au terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** qui lui aura été cédé,
- à justifier de l'obtention et la souscription du prêt « PLS ».

L'**USUFRUITIER** a en conséquence veiller :

- à ce que la durée de validité de ladite convention n'excède pas la durée du démembrement de propriété auquel les BIENS seront soumis, quel que puisse être la date de régularisation de ladite convention "APL",
- et à l'absence de tout renouvellement, serait-ce tacite, de ladite convention au-delà du terme de l'**USUFRUIT**.

A cet égard, l'**USUFRUITIER** s'oblige à transmettre au **RESERVANT** au plus tard au jour de la Livraison des Biens une copie de la convention "APL" régularisée avec l'Etat.

Au surplus, l'**USUFRUITIER** s'est obligé aux termes même de ladite Vente :

- à maintenir l'affectation sociale conventionnée susvisée du programme de construction pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, dans les conditions de l'article L 351-2 3°/ du Code de construction et de l'habitation (ou dans celles de tous textes subséquents modifiant ces conditions),
- à régulariser la convention susvisée avec l'Etat et à en respecter l'ensemble des obligations, notamment en ce qui concerne le maintien des BIENS à usage de "Logements Locatifs Sociaux" pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**,
- à imposer pareilles obligations à tout sous-acquéreur éventuel de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, et d'une manière générale à tous ses ayants-cause ou ayants-droit.

2.2 - Conditions des baux à consentir

Compte tenu de son objet social et de la nature du financement qu'il a mis en place, l'**USUFRUITIER** a déclaré et garanti aux termes de son acte de vente qu'il consentira sur les BIENS, pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, des baux d'habitation portant sur des locaux nus satisfaisant aux conditions requises en matière de "logements locatifs sociaux", sans que la durée de ces baux ou celle de leur renouvellement se poursuive au-delà de la date d'extinction de l'**USUFRUIT** constitué.

L'USUFRUITIER s'est engagé en conséquence, aux termes mêmes de la Vente et à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR de l'USUFRUIT :

- A maintenir l'affectation sociale conventionnée susvisée des BIENS, à compter de leur livraison et pendant toute la durée de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, dans les conditions de l'article L 351-2 3°/ du Code de construction et de l'habitation (ou dans celles de tous textes subséquents le modifiant),
- à louer les BIENS nus,
- à préciser dans tous les baux qu'il consentira, afin de tenir chaque locataire dûment informé, les spécificités de l'opération et notamment le fait que les baux consentis ne pourront pas se poursuivre, aux conditions en vigueur durant l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, au-delà de la date d'extinction de cet **USUFRUIT TEMPORAIRE**.
- et satisfaire aux obligations édictées sous l'article L 253-3 du Code de la construction et de l'habitation dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :
« *Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.* »

Rappel étant ici fait :

- qu'en vertu des dispositions de l'article L 253-4 du Code de la construction et de l'habitation, tout bail d'habitation conclu par l'**USUFRUITIER** prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le logement loué et que les dispositions des 2ème à 4ème alinéas de l'article 595 du Code civil ne s'appliquent pas à de tels baux,
- qu'en vertu des dispositions de l'article L 411-3 du Code de la construction et de l'habitation, les logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitation à loyer modéré ne sont plus soumis aux règles d'attribution ni au droit au maintien dans les lieux après extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.

3 - OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER PENDANT LA DUREE DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

3.1 - Entretien et réparation des BIENS

En considération du démembrement de propriété auquel les BIENS seront soumis, l'**USUFRUITIER** sera tenu des obligations ci-dessous relatives à la maintenance préventive, à l'entretien et aux réparations, grosses ou menues, à faire aux parties privatives constitutives des BIENS.

L'USUFRUITIER, aux termes mêmes de la Vente, s'est engagé expressément :

- à effectuer ou faire effectuer l'ensemble des réparations d'entretien afférentes aux parties privatives des BIENS conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 605 du Code civil,
- à effectuer ou faire effectuer, par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2 dudit article 605, l'ensemble des grosses réparations à apporter aux parties privatives des BIENS, quand bien même ces grosses réparations ne seraient pas occasionnées par un défaut d'entretien incombant à l'**USUFRUITIER** ; pour l'application de la présente clause, les grosses réparations s'entendront de toutes celles définies comme telles par l'article 606 du Code civil, les usages et/ou la jurisprudence,
- à effectuer ou faire effectuer, avec diligence, l'entretien et les réparations ci-dessus, ainsi que le remplacement de tous les éléments constitutifs des BIENS et de leurs aménagements, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire, dans les conditions définies ci-après dans la **notice d'entretien des BIENS objet de l'USUFRUIT TEMPORAIRE**,
- d'une manière générale veiller au respect de cet engagement par ses locataires, à maintenir les parties privatives, y compris tous les aménagements qu'il aura effectués à ses frais et sous sa responsabilité en bon état d'entretien et de réparations courantes, à en assurer la maintenance préventive et à en jouir en bon père de famille.

A l'issue de la période d'usufruit temporaire, l'**USUFRUITIER** restituera les BIENS dans un bon état de fonctionnement, d'entretien et d'habitabilité ainsi qu'il sera précisé ci-après sous l'Article **4.2** permettant tout usage que le **NU-PROPRIETAIRE** souhaiterait en faire.

Pour l'application des dispositions des articles 605 et 606 du Code civil, il est cependant rappelé que les BIENS seront soumis au régime de la copropriété, en conséquence :

- les travaux affectant les parties privatives des BIENS pourront être réalisés et seront réalisés à la seule diligence de l'**USUFRUITIER** conformément au cahier des charges intitulé "Note relative à l'entretien des biens objet de l'usufruit temporaire", ci-annexée. (Annexe. **NOTE RELATIVE A L'ENTRETIEN DES BIENS OBJET DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE**)
- les travaux affectant les parties communes seront réalisés à la diligence du syndic en concertation avec l'**USUFRUITIER**, lequel devra voter l'ensemble des travaux nécessaires au respect dudit cahier des charges, l'**USUFRUITIER** ayant tous pouvoirs pour voter en assemblée générale des copropriétaires l'ensemble des

délibérations devant être prises à la majorité de l'article 24, de l'article 25 (exception faite du n) dudit article) et au c) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965,

En conséquence, l'**USUFRUITIER** sera tenu de supporter la quote-part de charges attachée aux lots et liée à la réalisation des travaux visés aux articles 605 et 606 du Code civil, qui auront été décidés par le syndicat des copropriétaires, avant le terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.

L'**USUFRUITIER** ne pourra être contraint personnellement de réaliser des travaux sur les parties communes de l'Immeuble dont la réalisation relève de la compétence du syndicat des copropriétaires et/ou d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Pour ce faire, l'**USUFRUITIER** devra s'obliger :

- 1/ à affecter les sommes nécessaires et à constituer, conformément à la réglementation en vigueur, les provisions comptables requises, pour le paiement de tous les travaux ci-dessus mis à la charge de l'**USUFRUITIER**, et ce, pendant toute la durée du démembrement de propriété opéré,
- 2/ à confier à une ou plusieurs entreprises spécialisées dans l'entretien des différents équipements des BIENS, tout contrat d'entretien qui s'avérerait nécessaire, portant sur les lots techniques de la construction,
- 3/ à assurer, soit directement avec ses propres services techniques, soit par l'intermédiaire d'entreprises missionnées à cet effet, un suivi périodique de l'état des parties privatives constitutives des BIENS,
- 4/ à faire réaliser les travaux préventifs et programmés d'entretien, de réparation et de réfection définis au cahier des charges intitulé "Note relative à l'entretien des biens objet de l'usufruit temporaire", dont un exemplaire est demeuré ci-annexé, sans que la liste des travaux définis audit cahier des charges puisse être considérée comme exhaustive ou limitative de l'obligation générale de maintenance préventive, d'entretien ou de réparation ci-dessus mise à sa charge de l'**USUFRUITIER**.

3.2 - Contribution aux charges

L'**USUFRUITIER** supportera seul, à titre définitif, sans pouvoir en réclamer le remboursement aux **NUS-PROPRIETAIRES**, que ce soit pendant la durée de l'**USUFRUIT** ou au terme de l'**USUFRUIT** :

- 1/ l'ensemble des dépenses afférentes aux travaux de maintenance préventive, d'entretien et de réparations, grosses ou menues, ci-dessus mises à sa charge jusqu'au terme de l'**USUFRUIT** dans les conditions définies sous l'Article 3.1 qui précède et des charges visées sous l'article 609 du Code civil ;
- 2/ l'ensemble des quotes-parts de charges communes, tant générales que spéciales, affectées aux BIENS qui viendraient à être décidées en assemblée générale avant la date d'extinction de l'usufruit, comprenant notamment :
 - o les impôts et taxes liés à la propriété et à l'occupation, des BIENS et frais d'assurance,
 - o la rémunération du syndic de copropriété (exception faite de la rémunération du syndic de la copropriété correspondant à sa mission de contrôle relative au respect par l'**USUFRUITIER TEMPORAIRE** de ses obligations),
 - o les dépenses comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété dont dépendent les BIENS, le coût des dépenses d'entretien et de conservation de la copropriété, le coût des travaux de toute nature (y compris les grosses réparations) décidés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date d'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** quand bien même leur paiement ne deviendrait exigible qu'après la date d'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, l'**USUFRUITIER** étant tenu de rembourser aux **NUS-PROPRIETAIRES**, à première demande de leur part, dans un délai maximum de 60 jours, les appels de fonds mis en recouvrement après l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE** directement auprès d'eux par le syndic et qu'ils auront acquittés se rapportant aux travaux de toute nature décidés avant l'extinction dudit **USUFRUIT** ;

Mais exception faite toutefois :

- o par dérogation aux dispositions ci-dessus, des charges, tant générales que spéciales, résultant uniquement et exclusivement de l'approbation de délibérations visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, à l'exception du c), pour lesquelles les **NUS PROPRIETAIRES** auront seuls qualité de mandataire commun, qui incomberont exclusivement auxdits **NUS PROPRIETAIRES**, pareilles charges devant se répartir entre ceux-ci conformément aux dispositions du règlement de copropriété. Corrélativement, toute recette résultant de telles délibérations profitera aux seuls **NUS PROPRIETAIRES**.

L'**USUFRUITIER** ne pourra réclamer aux **NUS-PROPRIETAIRES** aucune indemnité au titre des améliorations, de toute nature, qu'il aurait apportées aux BIENS, ni même au titre des charges pouvant être imposées sur la propriété des BIENS visées sous l'article 609 précité du Code civil.

À compter de la date d'expiration de l'**USUFRUIT**, l'**USUFRUITIER** ne supportera plus aucune dépense afférente aux BIENS (à l'exception des éventuels travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires avant le terme de l'**USUFRUIT** et dont le paiement deviendrait exigible après cette date).

À compter de la date d'expiration de l'**USUFRUIT**, les **NUS-PROPRIETAIRES** supporteront donc notamment :

- l'ensemble des charges relatives aux BIENS dans les conditions qui seront définies au règlement de copropriété, tel qu'il existera alors ;
- de la totalité des impôts, taxes et frais d'assurance afférents aux locaux dont ils deviendront pleinement propriétaires ;

Et seront tenus de rembourser tous fonds de roulement et autres avances de trésorerie que l'**USUFRUITIER** aurait versés (sauf si ces sommes doivent lui être remboursées directement par le syndic), ainsi que toute quote-part, déterminée prorata temporis, des provisions sur charges que l'usufruitier aurait été amenées à acquitter préalablement à l'extinction de l'usufruit pour la période au cours de laquelle va survenir l'extinction de l'usufruit, et toute quote-part, déterminée prorata temporis, des taxes foncières et l'enlèvement des ordures ménagères de l'année en cours au jour de l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.

3.3 - Assurance

L'**USUFRUITIER** sera tenu d'assurer, pour son compte et celui des **NUS-PROPRIETAIRES**, dès la livraison et de maintenir assurées les BIENS pour leur pleine propriété, contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux et autres risques. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils, et pour sa responsabilité civile pouvant résulter des locations. Il devra maintenir ces assurances jusqu'à l'expiration de la durée de l'**USUFRUIT**.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies notoirement solvables dans des conditions d'indemnisation de nature à permettre la reconstruction des BIENS à l'identique ou la remise en état des parties détruites.

L'**USUFRUITIER** justifiera de ces assurances et de l'acquit intégral des primes à la livraison des BIENS puis au moins une fois par an, dans le trimestre suivant la fin de chaque exercice ou à toute demande du **NU-PROPRIETAIRE**. En cas de manquement de l'**USUFRUITIER** à son obligation d'assurance, le **NU-PROPRIETAIRE** pourra souscrire ces assurances aux frais de l'**USUFRUITIER**.

En outre, il est ici rappelé que l'immeuble étant soumis au régime de la copropriété, la ou les assurances souscrites par l'**USUFRUITIER** ne porteront que sur les parties privatives.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera impérativement employée à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites. Toutefois, en cas d'impossibilité de reconstruire ou de remettre en état les parties détruites, notamment pour le cas où il s'avérerait impossible d'obtenir les autorisations administratives requises pour ce faire, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront réparties entre l'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE** selon des modalités qui, à défaut d'être amiablement convenues, seront déterminées par expertise judiciaire.

Et pour garantir le **NU-PROPRIETAIRE** de l'exécution par l'**USUFRUITIER** des engagements ainsi souscrits, celui-ci délèguera et transportera, au profit du **NU-PROPRIETAIRE** le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.

Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre.

Pour assurer au **NU-PROPRIETAIRE** l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel où les constructions périssent par cas fortuit ou de force majeure, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément à l'alinéa ci-dessus, dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation de l'usufruit ou de sa continuation.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle au droit que le prêteur de l'**USUFRUITIER** pourra se réserver, pendant la durée du prêt éventuel, de percevoir directement cette indemnité d'assurance à concurrence de la quote-part revenant à l'**USUFRUITIER** (compte tenu de la durée d'usufruit restant alors à courir) et à concurrence de la dette restant due au jour de la survenance du cas fortuit ou de force majeure, et de la conserver à titre de garantie.

S'agissant des assurances Dommages-Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur souscrites par le **RESERVANT de l'USUFRUIT**, il est convenu que le syndic effectuera notamment toutes déclarations aux compagnies d'assurance et gérer le traitement des sinistres.

3.4 - Visite des BIENS

Tout prestataire spécialisé mandaté par le/les **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** devra pouvoir accéder, dans des conditions normales et dans un délai raisonnable, aux parties privatives des BIENS à l'effet de pouvoir réaliser tous diagnostics obligatoires prescrits par la réglementation, notamment à l'occasion de toute mutation de leur **NUE-PROPRIETE**.

En cas de projet avéré de cession de la **NUE-PROPRIETE**, le **NU-PROPRIETAIRE** et/ou son mandataire devront pouvoir accéder, dans des conditions normales, dans des délais raisonnables et en accord avec l'**USUFRUITIER**, tant aux parties communes de l'Immeuble qu'aux parties privatives des BIENS, avec faculté pour ceux-ci de se faire accompagner de toute personne de leur choix.

Pour permettre la mise en œuvre de ce droit de visite, l'**USUFRUITIER** devra s'engager à rappeler dans les baux d'habitation ou engagements de location qu'il consentira, les clauses ci-dessus et à imposer à ses locataires leur respect.

3.5 - Travaux d'aménagement

L'**USUFRUITIER** pourra effectuer, à ses frais et risques exclusifs, pendant la durée de l'**USUFRUIT**, tous travaux d'aménagement des parties privatives des BIENS, sous réserve que ces travaux ne requièrent pas la délivrance d'une quelconque autorisation administrative et sous réserve également pour l'**USUFRUITIER** d'obtenir au préalable l'accord exprès du ou des **NUS-PROPRIETAIRES** concernés si nécessaire dans les conditions ci-dessous convenues.

Etant expressément convenu :

1. que seront soumis au présent Article 3.5 les seuls travaux d'aménagement des biens démembrés :
 - a) ayant pour objet ou pour effet :
 - o de modifier la distribution intérieure ou la configuration des biens démembrés,
 - o et/ou de supprimer l'un ou plusieurs de leurs éléments d'équipement (tels que par exemple, une douche, une baignoire, un placard, les volets roulants, suppression du parquet, ...)
 - b) ou de nature à déprécier la valeur des biens démembrés.
2. que s'agissant des travaux dont la réalisation s'imposerait à l'**USUFRUITIER** en vertu d'une quelconque réglementation, celui-ci pourra les réaliser sans avoir à recueillir l'accord préalable des **NUS-POPRIETAIRES** concernés, quand bien même s'agirait-il de travaux d'aménagement au sens ci-dessus défini.

A cet égard, l'**USUFRUITIER** devra adresser sa demande au **NU-PROPRIETAIRE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagné du descriptif précis des travaux envisagés, avec l'indication des matériaux et matériel devant être mis en œuvre (de qualité obligatoirement au moins équivalente à celle des matériaux d'origine) et production, si nécessaire, de tous plans. Le défaut de réponse du **NU-PROPRIETAIRE** ne saurait valoir acceptation des travaux.

Ces travaux seront faits sous la responsabilité de l'**USUFRUITIER**, à charge pour celui-ci de souscrire toute assurance dommages ouvrage et constructeur non réalisateur qui pourrait s'avérer nécessaire.

L'**USUFRUITIER** sera tenu de restituer au terme de l'**USUFRUIT**, à ses frais exclusifs, les locaux ayant fait l'objet de tels travaux d'aménagement dans leur état primitif, c'est à dire selon une configuration et des caractéristiques techniques équivalentes à celles définies au présent acte et à ses annexes, sauf toutefois si celui-ci a obtenu l'accord préalable et exprès du ou des **NUS-PROPRIETAIRES** concernés l'autorisant à réaliser lesdits travaux et le dispensant expressément d'avoir à remettre les lieux dans leur état primitif au terme de l'**USUFRUIT**.

En tout état de cause, ces travaux ne pourront pas avoir pour objet ou effet :

- de réunir plusieurs lots de copropriété en un seul (sauf pour l'**USUFRUITIER** à obtenir l'accord exprès et préalable du **NU-PROPRIETAIRE** unique des lots concernés et si besoin, de l'assemblée générale des copropriétaires),
- de subdiviser un lot de copropriété en plusieurs lots (sauf là aussi pour l'**USUFRUITIER** à obtenir l'accord exprès et préalable du **NU-PROPRIETAIRE** concerné),
- d'adjoindre à des lots privatifs des parties communes ou inversement d'adjoindre à des parties communes des parties privatives,
- et d'une manière générale, de modifier l'état descriptif de division et règlement de copropriété régissant les immeubles dont dépendent les BIENS.

4 - TERME DE L'USUFRUIT

4.1 - Extinction de l'usufruit

En contrepartie de l'investissement initial qu'ils auront réalisé, les **NUS-PROPRIETAIRES** entendront pouvoir disposer, à l'extinction de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, de leurs biens libérés de toute occupation sans préjudice toutefois de l'application de la réglementation alors applicable et sans préjudice non plus de leur éventuel souhait de maintenir à usage locatif lesdits BIENS, après extinction de cet **USUFRUIT**.

A cet égard, il est rappelé que :

- les dispositions de l'article L. 253-5 du code de la construction et de l'habitation stipulent ce qui suit ci-après

littéralement rapporté :

"Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

- *-soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ;*
- *-soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;*
- *-soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-proprétaire au locataire.*

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7".

- Conformément aux dispositions de l'article L. 253-6 I du Code de la construction et de l'habitation, UN (1) AN avant l'extinction de l'usufruit, l'**USUFRUITIER** sera tenu de rappeler au **NU-PROPRIETAIRE** et au locataire les dispositions de l'article L 253-5 précitées,

A cette occasion, l'**USUFRUITIER** sera tenu de transmettre au(x) **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** la copie du bail en cours d'exécution sur le(s) BIEN(S). L'**USUFRUITIER** s'obligera à renouveler cette transmission dans l'hypothèse où un nouveau bail viendrait à être conclu entre la date à laquelle il aura rappelé au **NU-PROPRIETAIRE** les dispositions de l'article L 253-5 du Code de la construction et de l'habitation et le terme de l'**USUFRUIT**.

- Conformément aux dispositions de l'article L. 253-6 II du Code précité,

« II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-proprétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-proprétaire. »

- Conformément aux dispositions de l'article L. 253-7 du Code précité,

« Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-proprétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit. »

Etant précisé :

- o que le non-respect par l'**USUFRUITIER-BAILLEUR**, de cette obligation est inopposable au **NU-PROPRIETAIRE**,
- o que le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le **NU-PROPRIETAIRE**, ni accepté l'offre de relogement faite par l'**USUFRUITIER-BAILLEUR**, est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'**USUFRUIT-TEMPORAIRE**.

Anticipation conventionnelle de la procédure

Afin de préparer et d'anticiper l'extinction de l'**USUFRUIT**, les parties sont convenues que l'**USUFRUITIER** sera tenu de rappeler au **NU-PROPRIETAIRE** et au locataire les dispositions de l'article L 253-5 précitées à deux reprises :

- A titre purement conventionnel, DEUX ANS avant l'extinction de l'**USUFRUIT**,
- UN AN avant l'expiration de l'usufruit, conformément à la Loi.

Cette période de deux ans permettra à l'**USUFRUITIER** et au **NU-PROPRIETAIRE** d'échanger sur la situation des locataires, sur les souhaits de ces derniers et sur les intentions du **NU-PROPRIETAIRE**. L'**USUFRUITIER** et le **NU-PROPRIETAIRE** seront tenus de collaborer de bonne foi, l'anticipation de cette échéance étant de leur intérêt commun.

L'**USUFRUITIER** s'oblige, UN (1) AN avant le terme de l'**USUFRUIT**, et en même temps qu'il procédera au second rappel des dispositions de l'article L 253-5 précité :

- à communiquer à chaque **NU-PROPRIETAIRE** la copie du bail alors en cours (et de ses éventuels avenants) afférent aux locaux le concernant,
- à lui indiquer si le ou les locataires desdits locaux sont à jour du paiement de leurs loyers et charges (et à défaut, lui indiquer le montant des arriérés) et s'il existe ou non un ou des contentieux l'opposant auxdits locataires,
- à lui indiquer si ceux-ci remplissent ou non les conditions de ressources fixées par décret leur donnant droit à une proposition de relogement au terme de l'**USUFRUIT**.

4.2 - Modalités et conditions de restitution des BIENS aux termes de l'usufruit

L'**USUFRUITIER** sera tenu de remettre en bon état d'entretien et d'habitabilité, à ses frais exclusifs au terme de l'**USUFRUIT**, les BIENS, l'ensemble des travaux ci-dessus mis à sa charge sous l'Article 3.1 et notamment au cahier des charges susvisé intitulé "note relative à l'entretien des biens objet de l'usufruit" devant être réalisés et achevés.

Il s'engage en outre à veiller à ce que les travaux de réfection qui auraient été le cas échéant décidés lors des états des lieux contradictoires entre l'**USUFRUITIER** et ses locataires soient réalisés pour au plus tard la survenance du terme de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**.

Etant expressément convenu que l'**USUFRUITIER** ne sera pas tenu de procéder à la remise aux normes des BIENS au terme de l'**USUFRUIT**.

4.3 - Etats des lieux dressés entre l'USUFRUITIER et les NUSPROPRIETAIRES à l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE

L'**USUFRUITIER** invitera les **NUS-PROPRIETAIRES**, avec un préavis de QUINZE (15) Jours Calendaires, à venir constater, pour le terme de l'**USUFRUIT**, l'état des BIENS libres de toute occupation sauf exception prévue à l'article 4.1 et à régulariser tout constat d'état des lieux formalisant l'expiration de l'**USUFRUIT**. Chacune des parties pourra en tant que de besoin, requérir, à ses frais, tout huissier de justice à l'effet d'établir lesdits états des lieux, à charge pour la ou les partie(s) demanderesse(s) d'en supporter les frais ou de partager par moitié ces frais en cas d'accord entre les parties sur la désignation de cet huissier ou expert.

Cet état des lieux devra être établi au plus tard dans les HUIT (8) jours calendaires suivant le terme de l'**USUFRUIT**.

En cas de non-présence du **NU-PROPRIETAIRE**, ou s'il n'est pas valablement représenté, un état des lieux sera établi par huissier de justice, à la requête de l'**USUFRUITIER** et aux frais exclusifs du **NU-PROPRIETAIRE** ; lequel devra être notifié au **NU-PROPRIETAIRE** absent et vaudra entre les parties état des lieux contradictoire de l'état des BIENS.

A l'occasion de la régularisation de cet état des lieux, l'**USUFRUITIER** s'oblige à remettre au **NU-PROPRIETAIRE**, l'ensemble des éléments suivants afférents aux biens dont ceux-ci deviendront ou sont devenus plein propriétaires, à titre non exhaustif, savoir :

- les clefs et autres moyens d'accès aux locaux (tels que visés à la notice descriptive qui sera annexée à la vente en état futur d'achèvement), avec les codes d'accès aux locaux,
- les relevés contradictoires des différents compteurs desservant les locaux considérés, à charge pour l'**USUFRUITIER** de s'assurer de la résiliation des abonnements antérieurement souscrits par ses locataires et pour le **NU-PROPRIETAIRE** de faire son affaire personnelle de contracter tout nouvel abonnement (sauf maintien en place du locataire dans le cadre de la procédure visée ci-dessus),
- le cas échéant le nom du dernier locataire,
- les éventuelles notices d'utilisation des éléments d'équipement, la justification du dernier entretien des éléments d'équipement pour lesquels il aura été souscrit un contrat d'entretien (chaudière ...).

Quand bien même le **NU-PROPRIETAIRE** conclurait un nouveau bail sur les BIENS avec le locataire en place à la fin de l'**USUFRUIT**, l'**USUFRUITIER** fera son affaire personnelle de la reddition de tout compte avec ledit locataire et du recouvrement et/ou du remboursement de tout prorata de loyers ou charges, et de tout dépôt de garantie, au titre du bail qu'il avait conclu avec ce locataire.

5 - REPRESENTATION DES TITULAIRES DE DROITS DEMEMBRES AUPRES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Rappel étant ici préalablement fait :

- Que l'alinéa 2 de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée dispose de ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"(...) En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."

- Que l'article L. 253-1-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Art. L. 253-1-1.

« I. – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-proprétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.

« II. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si la convention d'usufruit porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'usufruitier est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article. Il bénéficie d'une délégation de vote pour prendre les décisions mentionnées à l'article 24, et à l'article 25, à

l'exclusion du n, et au c de l'article 26 de cette même loi et dont, au titre de la convention d'usufruit, il assume seul la charge financière définitive. Il doit obtenir un mandat exprès pour les autres décisions. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des nus-proprétaires. Lorsque la convention d'usufruit porte sur l'intégralité des lots, l'usufruitier ne bénéficie pas de délégation de vote pour prendre la décision mentionnée au c de l'article 25.

« III. – La convention d'usufruit précise la répartition des charges à son expiration, le sort des avances et provisions appelées pendant la durée de la convention ainsi que les régularisations de charges intervenant après l'extinction de l'usufruit. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires. »

Conformément aux dispositions dudit article L 253-1-1 du Code de la construction et de l'habitation qui doivent être reprises aux termes du règlement de copropriété, l'**USUFRUITIER** sera de droit le mandataire commun des **NUS PROPRIETAIRES** à l'égard des décisions suivantes, dont la charge lui incombe au résultat des conditions du démembrement de propriété opéré, et pour lesquelles il est réputé détenir une délégation de vote des **NUS-PROPRIETAIRES**, savoir :

- pour toutes délibérations de l'assemblée générale ayant pour objet une des décisions mentionnée à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965,
- pour toutes délibérations de l'assemblée générale ayant pour objet une des décisions mentionnée à l'article 25 de ladite loi, exception faite des décisions visées au n) de cet article,
- pour toutes délibérations de l'assemblée générale ayant pour objet les décisions visées au c) de l'article 26 de ladite loi.

Par suite, les votes afférents aux décisions ci-dessus visées seront valablement exprimés par le seul **USUFRUITIER**.

L'**USUFRUITIER TEMPORAIRE** devra obtenir un mandat exprès pour les autres décisions ; étant précisé que par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi précitée, il peut recevoir plus de trois délégations de vote des **NUS-PROPRIETAIRES**.

Il est en outre expressément convenu ce qui suit :

- Pour toutes délibérations de l'assemblée générale devant être légalement prises, soit à l'unanimité, soit à la majorité qualifiée définie sous l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée (exception faite des seules décisions visées sous l'alinéa « c ») dudit article 26 pour lequel l'**USUFRUITIER** est de droit mandataire commun si, au titre de la convention d'usufruit, il en assume seul la charge financière définitive), chaque **NU-PROPRIETAIRE** sera réputé avoir la qualité de mandataire commun de l'**USUFRUITIER** en ce qui concerne les lots le concernant, au sens des dispositions de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Il en sera de même :

- o A l'égard de toutes délibérations se rapportant aux travaux limitativement énumérés sous l'Article 3.1 ci-dessus soumises au vote des copropriétaires et intervenant les deux (2) dernières années précédant le terme de l'**USUFRUIT** ;
- o De toute décision afférente à la création d'un syndicat secondaire, à la scission de la copropriété ou à l'adhésion du syndicat des copropriétaires à une union des syndicats.

Par suite, les votes afférents à l'ensemble des décisions ci-dessus visées seront valablement exprimés par les seuls **NUS-PROPRIETAIRES**.

Etant expressément convenu que toutes dépenses résultant de l'approbation des délibérations visées sous le présent paragraphe pour lesquelles les **NUS-PROPRIETAIRES** auront la qualité de mandataire commun, incomberont exclusivement auxdits **NUS-PROPRIETAIRES**, pareilles dépenses devant se répartir entre ceux-ci conformément aux dispositions du règlement de copropriété alors applicables. Corrélativement, toute recette résultant de telles délibérations profitera aux seuls **NUS-PROPRIETAIRES**.

L'**USUFRUITIER** devra s'obliger à respecter l'ensemble des dispositions susvisées et à réitérer expressément, le cas échéant, au profit des **NUS-PROPRIETAIRES**, toutes délégations de vote nécessaires afin de confirmer la qualité de mandataire commun de ces derniers à l'égard de l'ensemble des décisions énoncées sous le présent paragraphe. Il s'oblige à réitérer pareilles délégations, autant de fois que nécessaire, à première demande du ou des **NUS-PROPRIETAIRES** et/ou du syndic.

- Pour toutes délibérations de l'assemblée générale devant être légalement prises dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 25 n) de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, l'**USUFRUITIER** sera réputé avoir la qualité de mandataire commun des **NUS-PROPRIETAIRES**, au sens des dispositions de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Par suite, les votes afférents à l'ensemble des décisions ci-dessus visées seront valablement exprimés par le seul **USUFRUITIER**.

Etant expressément convenu que toutes dépenses résultant de l'approbation des délibérations visées sous le présent paragraphe pour lesquelles l'**USUFRUITIER** aura la qualité de mandataire commun, incomberont exclusivement audit **USUFRUITIER**. Corrélativement, toute recette résultant de telles délibérations profitera au seul **USUFRUITIER**.

Les **NUS-PROPRIETAIRES** devront s'obliger à respecter l'ensemble des dispositions susvisées et à réitérer expressément au profit de l'**USUFRUITIER** toutes délégations de vote nécessaires afin de confirmer la qualité de mandataire commun de ce dernier à l'égard des décisions devant être prises sur le fondement de l'article 25 n) de la Loi du 10 juillet 1965 énoncées sous le présent paragraphe.

Les **NUS-PROPRIETAIRES** devront s'obliger à réitérer pareilles délégations, autant de fois que nécessaire, à première demande de l'**USUFRUITIER** et/ou du syndic.

- S'agissant de toute éventuelle autre décision qui ne serait pas comprise dans le champ d'application des paragraphes 3 et 4 ci-dessus, chaque **NU-PROPRIETAIRE** et l'**USUFRUITIER** débattront, à raison du lot ou des lots dont sera titulaire le **NU-PROPRIETAIRE** concerné, préalablement aux votes à exprimer, à l'effet de savoir lequel d'entre eux deux sera désigné comme mandataire de l'autre ou quel sera leur mandataire commun ; à défaut d'accord, ce mandataire commun sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, saisi à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic concerné. Dans l'attente de cette désignation, et à défaut de mandataire commun, l'**USUFRUITIER** et les **NUS-PROPRIETAIRES** ne pourront pas s'exprimer lors du vote des délibérations concernées et seront par suite réputés s'abstenir.

Par suite, lorsque l'ordre du jour d'une assemblée générale prévoira un vote relatif à l'une ou l'autre des dispositions pour lequel l'**USUFRUITIER** n'est pas le mandataire commun de droit de l'**USUFRUITIER** et du **NU-PROPRIETAIRE** en vertu des dispositions de l'article L 253-1-1 II. du Code de la construction et de l'habitation, l'**USUFRUITIER** s'engage à communiquer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au **NU PROPRIETAIRE** au moins HUIT (8) Jours avant la tenue de ladite assemblée l'ordre du jour et un pouvoir à l'effet de représenter le **NU PROPRIETAIRE** au vote. L'**USUFRUITIER** devra respecter le pouvoir spécial donné par le **NU PROPRIETAIRE** lors du vote en assemblée générale.

Si le **NU-PROPRIETAIRE** ne transmet pas de pouvoir signé à l'**USUFRUITIER**, préalablement à la tenue de l'assemblée générale, l'**USUFRUITIER** devra s'abstenir de voter à ladite assemblée, pour le(s) lot(s) concerné(s).

Le tout, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'appliqueraient de manière impérative aux Parties.

6 - CESSION DE L'USUFRUIT APRES ACHEVEMENT DES BIENS ET HYPOTHEQUE DE L'USUFRUIT

L'**USUFRUITIER** pourra librement :

- grever de toute sûreté réelle l'usufruit qui lui est cédé en vertu des présentes, notamment pour sûreté du prêt aidé par l'Etat qu'il pourrait souscrire pour assurer le financement de son investissement,
- céder ou apporter en société cet **USUFRUIT**, en ce qu'il a pour objet tout ou partie des BIENS, au profit de tout organisme visé à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation ou au profit de toute société d'économie mixte, et ce, quelles que soient les conditions de ces cessions ou apports.

De convention expresse entre les Parties, en cas de cession ou d'apport de cet usufruit temporaire, celui-ci durera jusqu'à l'expiration de l'**USUFRUIT TEMPORAIRE**, quel que puisse être le sort du titulaire initial dudit usufruit, quand bien même celui-ci viendrait à être dissous ou à disparaître avant l'expiration dudit délai.

Nonobstant ces cessions ou apports, l'**USUFRUITIER** actuel restera garant solidaire, sans pouvoir opposer quelque bénéfice de division ou de discussion, de l'exécution par chacun des titulaires successifs de l'usufruit des engagements qu'il souscrit en vertu des présentes au profit des **NUS-PROPRIETAIRES**, et ce pendant toute la durée de cet **USUFRUIT**.

L'**USUFRUITIER** s'oblige à imposer à ses cessionnaires et/ou aux sociétés bénéficiaires de l'apport qu'ils s'engagent directement envers le/les **NUS-PROPRIETAIRE(S)** à l'exécution de toutes les conditions des présentes, de telle manière que le/les **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** conservent tous leurs droits vis-à-vis de chaque cessionnaire ou bénéficiaire de l'apport, avec solidarité et sans discussion entre eux, et en outre sans préjudice de la solidarité sans discussion à laquelle seront également tenus l'**USUFRUITIER** actuel, le cédant ou l'apporteur avec chaque titulaire successif de l'usufruit.

Le/les **NUS-PROPRIETAIRES** seront appelés à intervenir à l'acte ou aux actes de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra leur être adressée à cette fin par l'**USUFRUITIER** cédant au moins QUINZE (15) jours calendaires à l'avance, sans que ledit/lesdits **NUS-PROPRIETAIRES** puissent toutefois s'opposer à ladite cession (aucune intervention du/des **NUS-PROPRIETAIRES** n'étant requise au cas de constitution par l'**USUFRUITIER** de sûretés réelles grevant l'**USUFRUIT**, et sans que leur absence puisse constituer un obstacle à la régularisation des cessions ou apports envisagés.

L'agrément préalable du/des **NUS-PROPRIETAIRES** permettra si bon semble à ces derniers, de dégager l'**USUFRUITIER** cédant ou apporteur de la solidarité sans discussion à laquelle il est normalement tenu à l'égard des titulaires successifs de l'usufruit. A défaut d'une telle décharge expresse de solidarité, l'**USUFRUITIER** cédant ou apporteur restera tenu solidairement et sans discussion, avec chaque titulaire successif de l'usufruit, de l'exécution de l'ensemble des obligations mises à sa charge de l'usufruitier en vertu du présent acte.

En cas de cession de la **NUE-PROPRIETE** de tout ou partie des BIENS, chaque cession devra être notifiée à l'**USUFRUITIER** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du cessionnaire ou de son notaire.

Spécialement, le cédant s'oblige à notifier à l'**USUFRUITIER**, avant que n'intervienne la livraison des BIENS, l'identité et les coordonnées de chacun de ses cessionnaires de la **NUE-PROPRIETE** desdits BIENS.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, l'**USUFRUITIER** cédant ou apporteur ne sera pas tenu à la solidarité ci-dessus stipulée, en cas de cession ou d'apport de l'**USUFRUIT** des BIENS à un cessionnaire ou un bénéficiaire dont la majorité du capital social serait détenu soit par la société "IMMOBILIERE 3F", et pour autant que le cédant ou l'apporteur impose audit cessionnaire ou bénéficiaire de l'apport le respect de l'ensemble des conditions des présentes, de telle manière que le/les **NU(S)-PROPRIETAIRE(S)** conservent tous leurs droits vis-à-vis desdits cessionnaire ou bénéficiaire.

7 - MANDAT DEVANT ETRE CONFERE PAR LE/LES NU(S)-PROPRIETAIRES AU PROFIT DE L'USUFRUITIER

L'**USUFRUITIER** a accepté, aux termes même de la Vente en Etat Futur d'Achèvement, d'être le mandataire commun des différents **NU(S)-PROPRIETAIRES** des BIENS :

- en ce qui concerne la constatation de l'Achèvement et la Livraison des BIENS.

A cet égard, il est rappelé que la constatation de l'achèvement des BIENS et leur Livraison interviendra dans les conditions qui seront stipulées à l'Acte authentique de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. L'**USUFRUITIER** propose de représenter les acquéreurs de la nue-propriété des BIENS pour constater l'achèvement desdits BIENS.

Les **NUS-PROPRIETAIRES** constitueront en conséquence, dans leur acte d'acquisition, l'**USUFRUITIER**, pour mandataire à l'effet de constater l'achèvement des BIENS.

Nonobstant l'absence de livraison à leur profit, l'**USUFRUITIER** procédera avec les **NUS-PROPRIETAIRES** qui le souhaitent, au constat de l'achèvement des BIENS, et ce, préférentiellement avant qu'il ne soit procédé à la livraison des BIENS à l'**USUFRUITIER**.

En cas de divergence d'appréciation entre l'**USUFRUITIER** et les **NUS-PROPRIETAIRES** sur l'état d'achèvement des BIENS et par suite, de leur aptitude à être livrés, l'avis de l'**USUFRUITIER** prévaudra et la livraison des BIENS à l'**USUFRUITIER** sera subordonnée au seul constat de leur achèvement, soit fait amiablement par ce dernier, soit fait par l'homme de l'art saisi à l'effet de trancher le différend opposant **USUFRUITIER** et **VENDEUR**.

L'**USUFRUITIER** s'est obligé expressément aux termes de son contrat de réservation à accepter lesdits mandats qui lui seront consentis par tout acquéreur de la nue-propriété, à charge d'en rendre compte à ses mandants, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Au titre de ce mandat, la mission de l'**USUFRUITIER** comportera la constatation de l'Achèvement des BIENS et du respect des éléments du dossier contractuel de vente. Elle ne se substitue pas à la réception des travaux que doit effectuer, au préalable, le Maître d'Ouvrage de l'Opération.

La mission de l'**USUFRUITIER** agissant en qualité de mandataire des **NUS-PROPRIETAIRES** comprend :

- o la visite des BIENS après achèvement, le contrôle des ouvrages et de tous les éléments d'équipement avec établissement et signature d'un procès-verbal de constat d'achèvement des locaux comportant les éventuelles réserves ; ce procès-verbal valant Livraison et prise de possession des BIENS à l'égard de l'**USUFRUITIER**.
- o la vérification de la conformité des BIENS avec les prescriptions du contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement et ses annexes et leur conformité au regard de leur destination conformément aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- o la visite des BIENS après réalisation des travaux de levée des réserves et le contrôle de la levée des réserves,
- o la signature du procès-verbal de levée des réserves, lequel vaudra « inventaire » entre nu-propiétaire et usufruitier, au sens de l'article 600 du Code civil.

Plus spécifiquement, le mandataire devra s'assurer particulièrement de la conformité du bien immobilier objet des présentes en ce qui concerne sa configuration (nombre de pièces) et sa surface, par rapport aux plans et à la notice descriptive annexés aux présentes, et à la désignation du bien telle qu'elle résulte de l'acte authentique de vente.

Ce mandat prendra fin à la Livraison ou à la levée des réserves des BIENS dans le cas de Livraison avec réserve.

- En ce qui concerne la mise en œuvre après la livraison des BIENS, à l'égard des constructeurs ou personnes réputées constructeurs, des garanties visées à l'Article XV, savoir :
 - o garantie des vices et défauts de conformité apparents,

- garantie en matière d'isolation phonique,
 - garantie de parfait achèvement,
 - et garanties biennale et décennale.
- En ce qui concerne toutes déclarations à faire par le syndic à la ou aux compagnies d'assurance ayant délivré les assurances « Dommages – ouvrage » et de responsabilité de « constructeur non réalisateur » et la gestion des éventuels sinistres de construction,

A charge pour l'**USUFRUITIER**, de tenir informé les **NUS-PROPRIETAIRES** concernés et de leur en rendre compte.

L'**USUFRUITIER** devra donc faire constater la constitution de ces mandats par les **NUS-PROPRIETAIRES** aux termes des actes de vente en état futur d'achèvement de la nue-propriété des BIENS. A charge pour l'**USUFRUITIER** de tenir informé les **NUS-PROPRIETAIRES** concernés et de leur en rendre compte.

Par suite, l'**USUFRUITIER** s'est obligé expressément aux termes de son contrat de réservation à accepter lesdits mandats qui lui seront consentis par tout futur cessionnaire de la **NUE-PROPRIETE** des BIENS.

Ces mandats constitueront des mandats d'intérêt commun ; ils seront par suite stipulés irrévocables.

Il est expressément convenu que les conséquences d'un défaut de mise en œuvre des garanties susvisées et/ou d'un défaut de déclaration de sinistre à la ou aux compagnies d'assurance ne pourront pas dégager l'**USUFRUITIER**, des obligations pesant sur lui quant aux réparations des BIENS et quant à l'état défini aux présentes dans lequel celui-ci est tenu de les restituer aux termes du démembrement de propriété opéré.

III – CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

Le présent contrat de réservation est consenti et accepté sous la condition suspensive suivante :

- commercialisation de la nue-propriété du programme à hauteur de 60% de sa surface habitable et conclusion des contrats de réservation correspondants, purgés du délai de rétractation. Pour les contrats de réservation comportant au profit du **RESERVATAIRE** une condition suspensive d'octroi d'un financement, seuls seront pris en compte pour la réalisation de la présente condition suspensive, les contrats de réservation pour lesquels une banque ou un établissement financier consent une offre de prêt conforme à la demande qui lui a été faite par le **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVANT** s'oblige à informer le **RESERVATAIRE** de la réalisation de la condition suspensive ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas, et si le **RESERVANT** ne renonce pas aux conditions suspensives non réalisées, les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué au **RESERVATAIRE**.

IV –BIEN OBJET DE LA RESERVATION - BIEN VENDU

Au sein de l'immeuble à édifier par le RESERVANT et décrit ci-dessus, la nue-propiété de :

APPARTEMENT	
LOT N° :	
ETAGE :	
PORTE :	
SURFACE HABITABLE APPROXIMATIVE :	
NOMBRE DE PIECES PRINCIPALES :	

Les documents caractérisant l'opération sont ou seront déposés, lors de la signature de l'acte de vente du bien objet de la réservation ci-dessus désigné, au rang des minutes de l'Etude « Corinne de BUHREN, Elisabeth MONTES, Jean-Pierre BIGOT, Anne GUICHARD, Bertrand LUCAS, Delphine MAUDET, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (1er), 3 rue de Turbigo.

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif justifié, (par exemple retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le **RESERVANT** pourra les remplacer par d'autres de qualité équivalente, sans avoir à obtenir l'accord préalable du **RESERVATAIRE**.

V - DELAI DE REALISATION

Le **RESERVANT** s'oblige à offrir, par préférence à tout autre, au **RESERVATAIRE**, qui l'accepte, en contrepartie du dépôt de garantie ci-après mis à sa charge, mais pour le cas seulement où le **RESERVANT** réaliserait l'opération projetée, la vente en leur état futur d'achèvement, conformément aux dispositions des articles L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fractions désignées en fin des présentes, de la copropriété à édifier au sein de l'immeuble ci-dessus désigné.

Le **RESERVATAIRE** déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, la faculté qui lui est conférée, de se porter acquéreur le moment venu, par préférence à tout autre, des biens réservés ci-dessus désignés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les droits y attachés tels qu'ils résultent de la note technique annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances, au prix ci-après fixé. Il déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont littéralement reproduits ci-après en annexe.

Tant que le **RESERVATAIRE** n'aura pas renoncé au bénéfice de la présente réservation, le **RESERVANT** s'interdit de proposer la vente ou de vendre lesdits biens à quelque personne que ce soit avant d'avoir offert au **RESERVATAIRE** de les lui vendre. Cette interdiction cessera toutefois de plein droit en cas de caducité du présent contrat de réservation, pour quelque cause que ce soit.

Le **RESERVANT** confère au **RESERVATAIRE** la faculté d'acquérir lorsqu'il lui notifiera son projet d'acte de vente.

Le RESERVANT autorise d'ores et déjà le Notaire en charge de l'opération, de procéder à une notification : *(Choisir)*

- Par courrier papier recommandé uniquement
- Par clé USB
- Par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception « AR24 » aux adresses mails en tête des présentes.

La vente sera régularisée suivant acte à recevoir par l'Etude « Corinne de BUHREN, Elisabeth MONTES, Jean-Pierre BIGOT, Anne GUICHARD, Bertrand LUCAS, Delphine MAUDET, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (1er), 3 rue de Turbigo, au plus tard le 31 octobre 2020.

Le projet d'acte notarié de vente sera notifié au RESERVATAIRE un mois au moins avant la date proposée pour la signature dudit acte qui sera indiquée dans la notification. Le RESERVATAIRE aura la possibilité de proposer une autre date de signature comprise dans un délai de 10 jours à compter de la date proposée.

Cette notification sera accompagnée des pièces suivantes :

- a) Une copie du projet d'acte de vente des biens,

- b) Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente, savoir :
- le plan du local (ou des locaux) à usage d'habitation compris dans les fractions réservées avec indication des surfaces des pièces et dégagements ;
 - la notice des équipements propres à ce local (ou à ces locaux) et, le cas échéant, des équipements extérieurs commun.
- c) Le cas échéant, une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, ou de son projet s'il n'a alors été reçu par un Notaire pour être mis au rang de ses minutes.

A compter de la réception de ladite notification, le **RESERVATAIRE** disposera d'un délai d'un mois pour signer l'acte authentique et payer la partie du prix exigible comptant ce jour-là.

La signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement pourra intervenir à compter du 15 avril 2020, sous réserve que les conditions imposées pour ce faire soient réalisées.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé l'acte à la date fixée dans les conditions ci-dessus, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit jours à l'avance, de se présenter à jour et heure fixes en l'étude du notaire ci-dessus désigné, le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

ARTICLE VI – COURRIER RECOMMANDE ELECTRONIQUE

Conformément à l'article 1126 du code civil, chaque RESERVATAIRE autorise l'expéditeur soussigné à lui adresser toutes notifications pour les besoins du présent contrat par courrier recommandé avec accusé de réception électronique « AR24 » à la ou les adresses suivantes (ci-après, et le cas échéant, respectivement pour chaque RESERVATAIRE, le « Compte e-mail »):

Pour [REDACTED]

Pour [REDACTED]

Chaque RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un client email et un navigateur Web fiables et mis à jour. Le cas échéant, chaque RESERVATAIRE garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le RESERVATAIRE s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un RESERVATAIRE au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce RESERVATAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées. Le RESERVATAIRE s'engage également à avertir le RESERVANT en cas de non-réception des notifications et surveiller le classement éventuel en SPAM par le serveur du message de notification.

VII – PRIX

Le prix de vente consenti et accepté par les parties, ferme et définitif jusqu'à la livraison complète, hors taxe est fixé à :

(HT) : [REDACTED] Euros

Majoré de la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux actuellement en vigueur de [10] %, de : [REDACTED] Euros

Soit un total de [REDACTED] Euros HT et [REDACTED] TTC

En lettres [REDACTED]

Le **RESERVATAIRE** est informé que le prix de vente sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les modalités ci-après visées et en application des articles 257 et 269 du Code général des Impôts, la taxe sur la valeur ajoutée est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux et que les appels de fonds exigibles à cet effet subiront, le cas échéant, la modification du taux de TVA applicable.

En cas de modification en matière de TVA, impôts et autres taxes frappant les éléments constitutifs du prix, avant le paiement de la totalité du prix, le prix de vente et/ou les appels de fonds exigibles subiront automatiquement l'incidence de cette modification, sauf dispositions légales ou réglementaires contraires. Dans cette hypothèse, le prix de vente et/ou les appels de fonds exigibles seront ajustés en conséquence, et cette variation fera la perte ou le profit du **RESERVATAIRE**.

Le prix de vente ci-dessus mentionné tient compte de la superficie, de la situation, de l'orientation, de l'emplacement et des divers avantages et inconvénients caractérisant l'environnement du bien réservé.

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais droits et honoraires d'actes notariés et de publicité foncière ni des frais de mise en copropriété. Les frais de mise en copropriété seront répartis entre tous les propriétaires en fonction du nombre de logements.
- des frais et charges financières des emprunts qui seront éventuellement contractés par le **RESERVATAIRE**.
- Des charges de copropriété dans les conditions prévues à l'article II ci-dessus.

L'ensemble de ces frais sera à la charge du **RESERVATAIRE** en sus du prix.

VIII – PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payé en fonction de l'avancement des travaux de la manière suivante, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code la construction et de l'habitation, savoir :

Evénements	Appel	Cumul
Signature contrat de réservation	1.500 €	1.500 €
Signature acte authentique	30% - 1500 €	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement plancher bas RDC	20%	55%
Achèvement plancher bas 2 ^{ème} étage	10%	65%
Mise hors d'eau	5%	70%
Mise hors d'air	10%	80%
Achèvement des travaux de cloisonnement du bâtiment	10%	90%
Déclaration d'achèvement des travaux	5%	95%
Livraison à l'USUFRUITIER	5%	100%

Précision étant ici faite que le dépôt de garantie versé par le **RESERVATAIRE** à l'occasion des présentes s'imputera sur la fraction du prix de la vente stipulée payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente.

Le paiement du solde du prix sera garanti par le privilège de **RESERVANT** devenu **VENDEUR** réservé au **RESERVANT** indépendamment de l'action résolutoire.

Etant également ici rappelé que lors de la vente sont exigibles les acomptes correspondant aux travaux déjà exécutés.

Les bâtiments/montées étant techniquement indépendants, les appels de fonds seront effectués bâtiment par bâtiment/montée par montée et selon la situation des biens objets des présentes.

Exigibilité des échéances de travaux

Les fractions du prix correspondant au stade d'avancement des Biens vendus ne seront exigibles que lorsqu'il aura été produit par le **RESERVANT** au **RESERVATAIRE** un certificat délivré par le Maître d'œuvre de l'opération certifiant les événements ci-dessus mentionnés. Cette fraction de prix devra être payée dans les QUINZE (15) jours calendaires de la réception par le **RESERVATAIRE** de la notification de l'appel de fonds correspondant (les Parties conviennent que la réception s'entend de la première présentation du courrier recommandé avec avis de réception).

Exigibilité de l'échéance « Livraison du bien à l'USUFRUITIER »

La fraction de prix correspondant à la « Livraison du bien à l'USUFRUITIER » ne sera exigible que lorsqu'il aura été constaté la mise à disposition à l'USUFRUITIER, pour le compte du **RESERVATAIRE**, des BIENS. La fraction du prix correspondant à la mise à disposition des BIENS réservés devra être payée le jour d'établissement du constat contradictoire de ladite mise à disposition.

Lieu et mode de paiement

Ces échéances seront payables au moyen d'un virement bancaire ou chèque tiré sur un établissement payeur en France qui devra être remis au siège du **RESERVANT** ou au domicile élu spécialement à cet effet, sauf à être directement

versées auprès de l'établissement bancaire qui émettra la garantie d'achèvement, dans l'hypothèse où celle-ci viendrait à le stipuler.

Pénalités de retard

Chaque fraction du prix qui ne sera pas payée à l'échéance indiquée fera l'objet de plein droit d'une pénalité de retard calculée au taux de 1 % par mois et ce, du jour de sa date d'exigibilité. Tout mois commencé est dû en son entier. Le versement d'un tel intérêt ne vaudrait pas, de la part du **RESERVANT**, accord de délai de règlement.

Lors de la vente, le **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et honoraires de la vente, du prêt et de leurs suites.

IX - DELAI PREVISIONNEL D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** mènera les travaux de telle façon que les lots faisant l'objet du présent contrat soient achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation (D.A.C.T.) au plus tard le 30 septembre 2022 dans le cas de signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, le **RESERVANT** se réservant la possibilité de réduire ce délai.

Il est précisé que cette date est prévisionnelle et pourra être retardée en raison de la survenance d'un cas de force majeure et plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison comme notamment :

- les journées d'intempéries, telles que définies à l'article L 5424-8 du Code du travail, pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre, dont une copie sera remise au **RESERVATAIRE** accompagnée du justificatif, édité et publié par la Fédération Française du Bâtiment (F.F.B.) correspondant à la station météo la plus proche. Le report de délai justifié par cette cause légitime de suspension est limité à 20 jours ouvrés par période de 12 mois.
- la grève générale (qu'elle soit particulière à l'industrie du bâtiment ou aux professions dont l'activité dépend de celle-ci et notamment au secteur socioprofessionnel des transports ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- les retards résultants de la défaillance de ou de l'une des entreprises directement désignées par le Réservant devenu Vendeur, placées en situation de redressement et/ou de liquidation judiciaire, sauf si ces retards résultent du manque de diligence du **RESERVANT**. Le report de délai justifié par cette cause légitime de suspension est en tout état de cause limité à soixante (60) jours ouvrés,
- la découverte en cours de chantier de zones de pollution des terrains d'assiette de l'opération, ou d'anomalies du sous-sol (telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous-œuvre des immeubles voisins) rendant nécessaires des travaux complémentaires non programmés. Cette cause de suspension de délai ne pourra être invoquée que jusqu'à l'achèvement des fondations, dans la mesure où la situation n'aurait pas été révélée par les différents diagnostics ou études en possession du **RESERVANT** devenu **VENDEUR** au jour de l'Acte authentique de Vente, et sous réserve qu'elle ne soit pas le résultat d'une faute ou négligence du **RESERVANT** devenu **VENDEUR**. Le report de délai justifié par cette cause légitime de suspension est limité à trente (30) jours ouvrés.
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie, jusqu'à l'achèvement du plancher bas du RDC,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (électricité, eau, télécom, etc.), sous réserve que le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** justifie avoir fait toute diligence lors des demandes. A ce sujet, le **VENDEUR** s'oblige à engager les demandes de raccordement et de distribution des différents fluides (eau, ERDF...) dans des délais compatibles avec une mise en service à la date prévisionnelle de livraison. Le report de délai justifié par cette cause légitime de suspension est limité à quarante (40) jours calendaires,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au **RESERVANT** devenu **VENDEUR**),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, ou accidents de chantier (à moins que lesdits troubles ne soient fondés sur des fautes ou négligences imputables au **VENDEUR**) ou mouvements populaires,
- l'incidence de demandes de travaux complémentaires ou modificatifs par le **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR**, sous réserve que le report de délais de livraison y afférent ait été indiqué par le **RESERVANT** devenu **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** lors de la commande.
- les retards de paiement de l'**ACQUEREUR**, dans le règlement des appels de fonds concernant la partie principale du prix et des intérêts de retard.
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de Livraison, l'époque prévue pour la Livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifiée par une attestation du maître d'œuvre de l'opération.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent, à un certificat établi par le Maître d'œuvre ayant la direction des travaux, lors de la survenance de l'un quelconque de ces événements :

- à l'exception du retard de paiement par le RESERVATAIRE qui sera simplement constaté par le RESERVANT
- du retard résultant des répercussions liées à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2, tel qu'énoncé ci-dessus, qui sera simplement constaté par le RESERVANT, dans l'éventualité où le Maître d'œuvre ayant la direction des travaux ne serait pas en capacité de se déplacer pour établir ce certificat.

X - ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles 4 et 5 du décret n° 2005 - 134 du 15 février 2005 pris pour son application, le **RESERVANT** est tenu de déclarer si le BIEN VENDU est situé dans une zone couverte par :

- un Plan de Prévention des Risques Technologiques, prescrit ou approuvé,
- un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrit ou approuvé,
- un Plan de Prévention des Risques Miniers,
- un Secteur d'Information sur les Sols
- ou encore dans une zone de sismicité.

En conséquence, le **RESERVANT** a remis au **RESERVATAIRE** un état des risques et pollution établi depuis moins de six (6) mois, dont copie ci-annexée.

Le **RESERVATAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **RESERVANT**. Il déclare également être informé qu'en application de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, il devra faire mention, dans tout bail à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer, de l'inclusion du BIEN VENDU dans ce plan de prévention.

XI - FINANCEMENT DE L'ACQUISITION PAR LE RESERVATAIRE :

1 : Pour le cas où le RESERVATAIRE déclare solliciter un ou plusieurs prêts :

Pour le financement de son acquisition, le **RESERVATAIRE** déclare solliciter un ou plusieurs prêt(s) d'un montant de Euros, au taux de % maximum, pour une durée de années maximum.

Le **RESERVATAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Les charges résultant de ces prêts ne représenteront pas plus du tiers de ses revenus.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.
- Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que :

Le "**RESERVATAIRE**" s'engage à déposer auprès du ou des organismes prêteurs de son choix toutes les pièces nécessaires à l'établissement du dossier de demande de prêt, et ce, dans les meilleurs délais.

Il s'oblige à justifier au "**RESERVANT**" du dépôt d'une ou plusieurs demandes de prêts, pour un montant global correspondant à la somme indiquée ci-dessus Il s'engage également à informer sans délai le **RESERVANT** de l'obtention du ou des prêts.

L'obtention du prêt devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2020.

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus visés par la remise par la banque au **RESERVATAIRE** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté du **RESERVATAIRE** à la date du celui-ci sera considéré comme nul et non avenue.

2 : Pour le cas où le RESERVATAIRE entend financer cette acquisition de ses deniers personnels :

En conséquence et conformément à l'article L.313-42 du Code de la consommation, relatif à l'information et à la protection des emprunteurs, il appose ci-après de sa main la mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un emprunt, il ne pourra se prévaloir de ladite loi.

MENTION MANUSCRITE (à apposer par chacune des personnes désignées au présent contrat, qui la fera suivre de sa signature) :

"Je soussigné _____ déclare ne pas vouloir contracter d'emprunt pour le financement de la présente acquisition. Je reconnais en outre avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice l'article L.313-41 du Code de la Consommation prévoyant qu'en cas de financement par un prêt, la vente doit être conclue sous condition suspensive de l'obtention du prêt".

Monsieur :

Signature

Madame :

Signature

XII - CONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation, objet du présent contrat, le **RESERVATAIRE** verse à un compte spécial ouvert à son nom, la somme de mille cinq cents (1.500) euros par virement bancaire à l'ordre de l'Etude « Corinne de BUHREN, Elisabeth MONTES, Jean-Pierre BIGOT, Anne GUICHARD, Bertrand LUCAS, Delphine MAUDET, Notaires Associés », dont un R.I.B est annexé aux présentes, ci-après dénommé le "DEPOSITAIRE", qui reste indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente conformément à l'article L 261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le "**RESERVATAIRE**" autorise toutefois dès maintenant à ce que son compte séquestre soit transféré auprès de l'établissement financier qui octroiera la garantie d'achèvement dans la mesure où celui-ci en ferait la demande.

En cas de signature de la vente, cette somme qui, conformément à l'article L.261-15, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente s'imputera sur la partie payable comptant du prix ci-dessus prévu. A cet effet, lors de la signature de celle-ci, le **RESERVATAIRE** remettra au **RESERVANT** une lettre destinée à la banque donnant instruction à celle-ci de virer cette somme à son profit.

Le dépôt de garantie sera restitué au **RESERVATAIRE** sans indemnité de part et d'autre :

- dans les cas prévus à l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après ;
- dans le cas où le **RESERVATAIRE** n'aurait pas reçu les offres de prêt répondant aux conditions mentionnées dans l'article VII des présentes ;
- dans le cas où l'une des conditions suspensives prévues au présent contrat ne serait pas réalisée ;
- en cas d'exercice de la faculté de rétractation prévue à l'article XII.

La somme correspondant au dépôt de garantie sera acquise au **RESERVANT**, qui ne pourra pas demander une quelconque autre indemnité, et qui retrouvera sa pleine et entière liberté si le **RESERVATAIRE** ne signe pas l'acte de vente pour une raison autre que celles indiquées au paragraphe précédent.

La somme déposée en garantie sera versée et restera acquise au **RESERVANT** à titre d'indemnité d'immobilisation non révisable, quelle que soit la date de la décision du **RESERVATAIRE** de ne pas acquérir dans tous les autres cas ; le **RESERVANT** redeviendra alors libre de vendre les locaux ci-dessus désignés à toute personne de son choix

XIII – CONDITIONS DE LA VENTE

La vente sera opérée conformément aux dispositions des articles L 261.9 et suivants et R 261.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle sera en conséquence consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

A la charge du **RESERVANT** :

- d'achever les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et à la notice descriptive dont le **RESERVATAIRE** déclare avoir reçu une copie, sous réserve d'une tolérance de 5 % des surfaces indiquées et sous réserve des aménagements de détail qu'il serait nécessaire d'apporter à la construction pour des raisons d'ordre technique ou administratif,
- de donner au **RESERVATAIRE** l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par les articles R261-17 à R261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation,

A la charge du **RESERVATAIRE** :

- le **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance à la remise des clés, c'est-à-dire à compter de l'extinction de l'USUFRUIT TEMPORAIRE, et dans les conditions prévues par le règlement de copropriété qui sera établi selon les principes d'usage, la fraction des charges communes afférentes aux locaux vendus.

Etant ici rappelé que la contribution aux charges du **RESERVATAIRE** devenu NU-PROPRIETAIRE et de l'USUFRUITIER pendant la durée de l'USUFRUIT est prévue à l'article II-3.2 ci-dessus.

- le **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** supportera et acquittera tous les droits et taxes, honoraires de Notaire, salaire du Conservateur des Hypothèques, frais de mise en copropriété et d'une manière générale tous les frais entraînés par la vente compris ceux du présent acte.

XIV - FACULTE DE RETRACTATION

Conformément à l'Article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent contrat de réservation ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de **dix jours** pendant lequel le **RESERVATAIRE** a la faculté de se rétracter.

Un exemplaire du présent contrat avec ses annexes sera adressé au **RESERVATAIRE** par lettre recommandée électronique avec demande d'avis de réception « AR24 », comme l'a expressément autorisé le **RESERVATAIRE** à l'article V ci-dessus.

Le délai de rétractation de **dix jours** court à compter du lendemain de la date de la notification électronique au **RESERVATAIRE**. Celui-ci pouvant exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

XV - MENTIONS OBLIGATOIRES

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir pris connaissance des articles R 261-28 à R 261-31 et R 261-18 du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont littéralement reproduit en annexe jointe, et faisant partie intégrante du présent contrat, conformément aux dispositions de l'article R 261-27 du code de la construction et de l'habitation.

Le **RESERVATAIRE** est informé du fait que s'il devient acquéreur en l'état futur d'achèvement des lots réservés, il

bénéficiera, dans les conditions prévues à l'article II-7 ci-dessus, des garanties légales suivantes :

La garantie des vices et des défauts de conformité apparents

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie des vices de construction apparents comme tout vendeur. Toutefois, en VEFA, l'acquéreur ne pouvant voir le bien qu'il acquiert lors de la vente, la Loi accorde à l'acquéreur un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour dénoncer les vices apparents. L'action en garantie des vices apparents doit être engagée dans un délai d'un an suivant l'expiration du délai d'un mois susvisé.

La garantie biennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

La garantie décennale

Le vendeur en l'état futur d'achèvement est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception de l'immeuble, ils relèvent de la garantie décennale.

La garantie d'isolation phonique

En application de l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu de la garantie d'isolation phonique, pendant un an à compter de la prise de possession.

XVI – JURIDICTION COMPETENTE

En cas de désaccord ou de litige concernant l'exécution du présent contrat, les parties s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver une solution amiable à leurs différends, dans un délai raisonnable.

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION

Conformément à l'article L 611-1 du code de la consommation, le **RESERVATAIRE** est informé qu'il a la possibilité de saisir un médiateur de la consommation dans les conditions prévues aux articles L 611-1 et suivants du code de la consommation, dont les coordonnées administratives sont : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ; Mail : contact@medimmoconso.fr ; Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>.

Les parties gardent la possibilité de soumettre tous différends qui ne seraient pas réglés à l'amiable entre elles à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire du ressort du lieu de l'immeuble.

XVII – RELATION CLIENT

Pour tout besoin d'information le **RESERVATAIRE** peut contacter le **RESERVANT** via les coordonnées suivantes :

Mme Emmanuelle CLERC

Adresse : 50 avenue de la République – 94550 CHEVILLY-LARUE

Téléphone 01 87 36 46 33

Email : emmanuelle.clerc@demaathieu-bard.fr

XVIII - DONNES PERSONNELLES

En sa qualité de responsable de traitement, le **RESERVANT** s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le **RESERVATAIRE** est informé que les informations collectées par le réservant sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat. Le défaut de communication de ces informations empêchera donc la conclusion du contrat. Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le **RESERVANT** de ses droits en justice.

Le **RESERVANT** s'engage à ne transférer ces informations qu'aux services internes et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat, ou éventuellement afin de proposer des services liés à celui-ci. Dans ce cadre, lesdits prestataires se sont engagés à se conformer aux dispositions du Règlement Général sur la protection des données n°2016/679 du 27 avril 2016.

Le **RESERVANT** s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données.

Ces informations collectées ne font l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE.

Le **RESERVATAIRE** dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Le responsable de traitement pourra cependant légitimement s'opposer à toute demande d'effacement ou d'opposition d'une donnée indispensable à l'exécution normale du contrat. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès.

Ces droits peuvent être exercés en écrivant à

- DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER
50 Avenue de la république
94550 Chevilly-Larue
ou en adressant un courrier électronique à contact.dbi@demathieu-bard.fr .

Le **RESERVATAIRE** dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL.

Le **RESERVANT** se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Par la signature du présent contrat, le **RESERVATAIRE** donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le **RESERVATAIRE** est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution du présent contrat.

Conformément à l'article L223-1 du Code de la consommation, le **RESERVATAIRE** est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>

Fait à _____

Le _____
en un exemplaire dématérialisé

Le mandataire du **RESERVANT** :

Le **RESERVATAIRE** :

ANNEXE

CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR, LES ARTICLES R 261-28 à R 261-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION SONT REPRODUITS CI-DESSOUS :

ARTICLE R 261-28

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 % du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si le délai excède deux ans.

ARTICLE R 261-29

Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.

ARTICLE R 261-30

Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de signature de cet acte.

ARTICLE R 261-31

Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du **RESERVANT** devenu **VENDEUR** dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*
- b) si le prix de vente excède de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à 10 % aux prévisions dudit contrat ;*
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 %.*

*Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au **RESERVANT** devenu **VENDEUR** et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.

REPRODUCTION DE L'ARTICLE L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de **dix jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de **dix jours** à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premiers et troisièmes alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de **dix jours**.

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 27 DE LA LOI DU 6 JANVIER 1978 (Relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés)

Les personnes auprès desquelles sont recueillies des informations nominatives doivent être informées :

- *du caractère obligatoire ou facultatif des réponses,*
- *des conséquences à leur égard d'un défaut de réponse,*
- *des personnes physiques ou morales destinataires d'informations,*
- *de l'existence d'un droit d'accès et de rectification.*

Les informations recueillies lors des différents entretiens ayant abouti à la conclusion du présent contrat seront exploitées conformément à la loi ci-dessus précitée.

Elles serviront à préparer l'éventuel acte de vente et sont obligatoires.

Elles sont intégrées dans un fichier commercial propre au Réservant

Elles peuvent faire l'objet d'un droit d'accès et de rectification.

REPRODUCTION DE L'ARTICLE 1126 DU CODE CIVIL

Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen.